

ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ RESEARCH ESTATE MARKET IN UKRAINE

УДК 528.4:339.138

Петрищенко Н.А.

к.е.н., доцент кафедри економіки та підприємництва
Одеська державна академія будівництва та архітектури

Андріанов В.С.

студент
Одеська державна академія будівництва та архітектури

Рижова Г.Р.

студент
Одеська державна академія будівництва та архітектури

Стаття присвячена дослідженню ринку нерухомості в Україні. Розглянуто основні функції ринку нерухомості. За даними Держкомстату України проведено аналіз динаміки показників обсягів будівництва житла. Розглянуто структуру введених в експлуатацію споруд та будов. Виявлено фактори, які негативно впливають на подальший розвиток ринку нерухомості в Україні.

Ключові слова: ринок нерухомості, обсяги будівництва житлових та нежитлових об'єктів, функції ринку нерухомості, інвестиції, попит на житло.

Статья посвящена исследованию рынка недвижимости в Украине. Рассмотрены основные функции рынка недвижимости. По данным Госкомстата Украины проведен анализ динамики показателей объемов строительства жилья. Рассмотрена структура введенных в эксплуатацию сооружений и строений. Выявлены факторы,

которые негативно влияют на дальнейшее развитие рынка недвижимости в Украине.

Ключевые слова: рынок недвижимости, объемы строительства жилых и нежилых объектов, функции рынка недвижимости, инвестиции, спрос на жилье.

The article is devoted to the research of the real estate market in Ukraine. Considered the main functions of the real estate market. According to the State Statistics Committee of Ukraine, an analysis of the dynamics of indicators of housing construction has been carried out. The structure of commissioned buildings and structures is considered. The factors that adversely affect the further development of the real estate market in Ukraine are identified.

Key words: real estate market, construction volumes of residential and non-residential objects, real estate market functions, investments, housing demand.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості є важливим складником національної економіки, тісно пов'язаним з іншими галузями народного господарства. Формування ринку нерухомості України в сучасних умовах характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян. Придбання нерухомості є актуальним для різних категорій населення, а особливого значення набуває для молоді. Виникає потреба в дослідженні стану ринку та динаміки факторів, які впливають на розвиток та становлення ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідження формування ринку нерухомості проводилося такими науковцями, як Ю.С. Хавар, В.М. Сай [1], В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. Особливості та проблеми регіонального розвитку ринку висвітлювалися в роботах Є.В. Галицької [2], Л.А. Свистун, Т.І. Даниленко Т.І. [3]. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин розглянуто в роботах Н.І. Верховлядової, О.Ю. Щеглової [4], Н.М. Бурханової, Л.О. Богінської [5, 6].

Постановка завдання. Метою статті є виявлення загальних тенденцій розвитку ринку нерухомості в Україні в умовах євроінтеграції та факторів впливу.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасний період, в умовах євроінтеграції, формування ринку нерухомості потребує ретельного дослідження для виявлення тенденцій подальшого розвитку, визначення впливу факторів.

Л.А. Свистун, Т.І. Даниленко зазначили, що «ринок нерухомості – це особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту виступає нерухомість» [3, с. 34].

Ринок нерухомості нерозривно пов'язаний з будь якою галуззю. Так, будівельна галузь створює об'єкти ринку нерухомості та якісно змінює їх склад, ринок капіталу для функціонування повинен мати приміщення; будівлі необхідні для функціонування логістичних компаній, організацій харчування та ін.

У сучасних умовах ринок нерухомості має чотири напрями функціонування:

- сфера інвестування в нерухомість;
- ринок, на якому об'єкти нерухомості виступають як товари особливого роду;
- ринок послуг, що створює умови для життєдіяльності й життєзабезпечення людини;
- каталізатор розвитку суміжних галузей народного господарства.

На думку Л.О. Богінської [5, с. 131], найактуальнішими серед питань дослідження ринку нерухомості є: критеріальні ознаки, чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості; обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення; вдосконалення системи управління об'єктами житлової, промислової і комерційної нерухомості.

Однак слід відмітити, що формування цього ринку на сучасний період зазнало деякого спаду. Проведено дослідження за даними Державної служби статистики України [7], за результатами якого можна дійти висновків, що за січень-вересень 2018 року на 1,03% зросли обсяги загального будівництва проти 2017 року.

На рис. 1 відображено структурний склад загальної вартості об'єктів нерухомості за 2017 та січень-вересень 2018 року в млн. грн. У загальній вартості об'єктів нерухомості в 2017 році на будівництво інженерних споруд приходилося 50,03%,

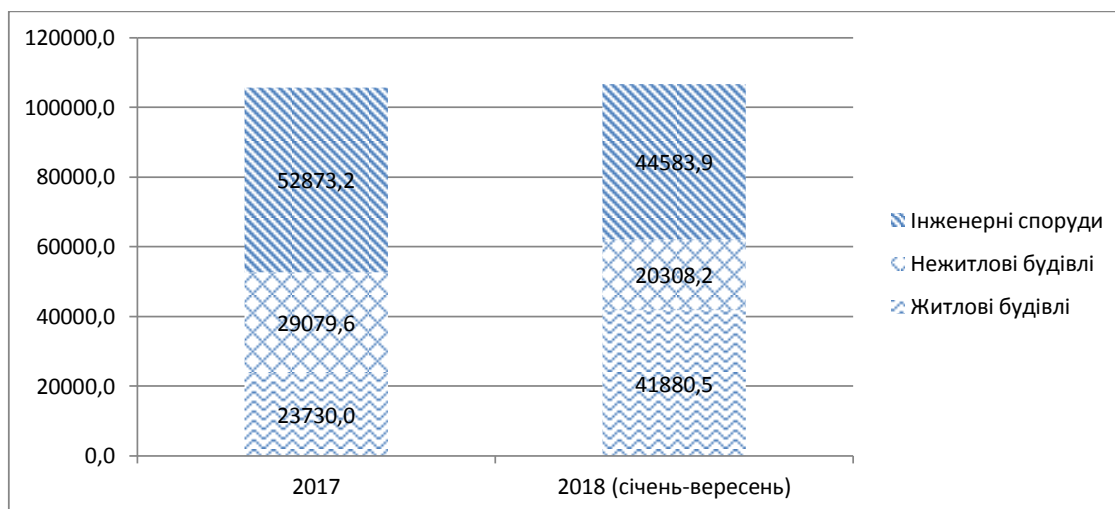


Рис. 1. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції у 2017 та 2018 (січень-вересень) роках, млн. грн.

Джерело: складено за даними Держкомстату України [7]

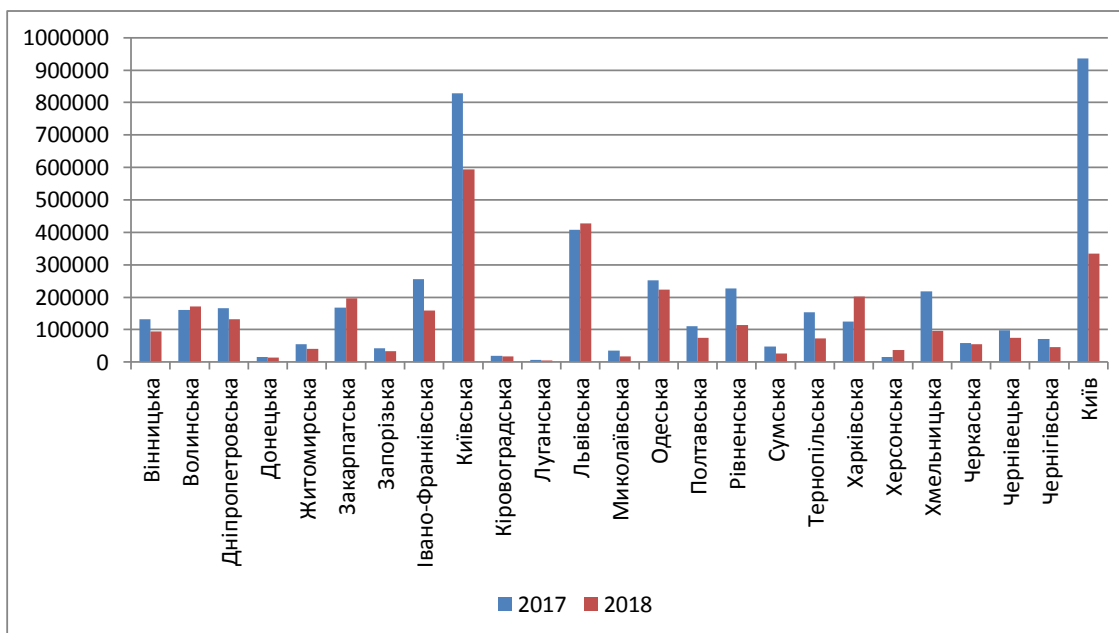


Рис. 2. Прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво) по регіонах у січні-червні 2017–2018 років

Джерело: складено за даними Держкомстату України [7]

в 2018 році їхня частка скоротилася до 41,75%. Нежитлові споруди в загальній вартості будівництва в 2017 році становили 27,52%, а житлові – найменшу частку, 22,45%. У 2018 році спостерігається деяке зростання будівництва житлових будівель – до 39,22%. Нежитлові будівлі в загальній вартості будівництва становлять 19,02%.

Збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов. Так, дослідження даних графіку, відображеного на рис. 2,

вказує на скорочення прийнятого в експлуатацію житла в 2017–2018 роках у всіх регіонах України, окрім Волинського, Закарпатського, Львівського, Харківського, Херсонського. Найбільший приріст прийняття житла в експлуатацію в м. кв. відбувся у Херсонській області – в 2,4 разу та в Харківській – на 60% порівняно з січнем-червнем 2017 року. Найбільше скорочення спостерігалось в м. Київ – на 64,3%; Хмельницькому регіоні – 55,9%; Тернопільському регіоні – 52,5%; Рівненському регіоні – 49,3%; Миколаївському регіоні – 48,1%.

Таким чином, слід відмітити, що обсяги будівництва житла зросли у вартості. Але потреба у забезпеченні житлом для пересічних громадян залишається актуальною.

Як зазначено в експрес-випуску Державного комітету статистики [7], у січні-червні 2018р. в Україні прийнято в експлуатацію 3261,5 тис.м² загальної площі житлових будівель (нове будівництво): 51,7% – в одноквартирних будинках, 48,2% – у будинках із двома й більше квартирами і 0,1% – у гуртожитках. На рис. 3 відображено розподіл часток прийнятого в експлуатацію житла за видами будівель за період з 2014 по 2017 рік.

Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла в I півріччі 2018 р. порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшилася на 29,2%.

Слід зауважити, що спостерігається значний дефіцит інвестиційних вкладень, необхідних для добудови наявних та реалізації нових проектів. Маленький запас фінансової міцності будівельних підприємств України не дає змоги забезпечити у повному обсязі будівництво житлових та нежитлових приміщень. Адже цей процес характеризується значними капіталовкладеннями та тривалістю.

У середньостроковій перспективі очікується скорочення доходності житлового будівництва у зв'язку зі зростанням вартості робіт та матеріалів, посилення конкуренції між забудовниками за отримання земельних ділянок.

Як зазначено на рис. 3, протягом останніх чотирьох років спостерігалася така динаміка: відбувається скорочення будівництва одноквартирних будівель – в 2017 році – 41,46%, в 2016 році – 43,66%, в 2015 році – 50,52%. Зрос-

тає з 2015 року частка двох та більше квартирних будівель: в 2017 році – 58,15%. Будівництво гуртожитків в загальній кількості будівель у м. кв. займає протягом періоду дуже маленьку частку. На кінець 2017 року частка будівництва гуртожитків становила 0,39% від загальної кількості м. кв. прийнятого в експлуатацію житла. Обсяг прийнятого в експлуатацію житла у міських поселеннях становив 2070,1 тис. м. кв, або 63,5% від загального обсягу, у сільській місцевості – 1191,4 тис. м² (36,5%).

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є переорієнтація будівельників відповідно до потреб споживачів. У бюджетному секторі це – зменшення загальної площі приміщення, що сприяє зростанню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла скоротилася до цінової межі вторинного ринку. Для покупців із більш високою купівельною спроможністю перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту. Так, забудовники, орієнтовані на цей сектор, одразу планують житло з розвинутою інфраструктурою: охорона, паркінг, оздоблена прибудинкова територія.

Також позитивно вплинули на стан ринку нерухомості нововведення, спрямовані на енергозбереження. У сучасний період актуальним є не тільки придбання житла, а й подальша виплата комунальних послуг, опалення, енергопостачання. Споживачами позитивно оцінюється наявність в новобудовах власного опалення, первинної установки двотарифних лічильників на електроенергію, інженерних систем автономного управління.

Набуває актуальності «зелене» будівництво, поступово вітчизняні забудовники переходять на еко-стандарты, адже експлуатація «зелених» буді-

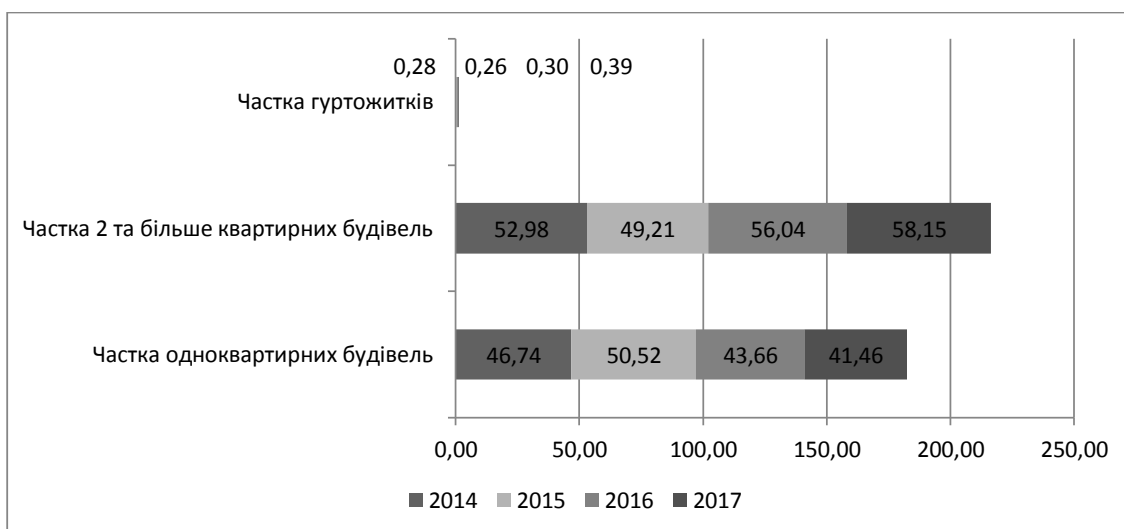


Рис. 3. Розподіл часток прийнятого в експлуатацію житла за видами будівель за період з 2014 по 2017 рік

Джерело: складено за даними Держкомстату України [7]

вель порівняно з традиційними спорудами з економічного погляду є більш вигідною [8]. На думку Т.Г. Ровенчак та А.М. Пасічнюк, «для населення це – значне скорочення комунальних витрат, для країни – економія ресурсів, підвищення продуктивності промисловості і конкурентоспроможності, для екології – обмеження викидів парникових газів в атмосферу, для енергетичних компаній – зниження витрат на паливо і необґрунтованих витрат на будівництво» [9].

Негативними факторами, що вплинули на становлення ринку нерухомості, є скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, важкий політико-економічний стан країни.

Нестабільність зовнішнього оточення привела до скорочення пропозицій та попиту на іпотечне кредитування. О.Л. Руда наголошувала: «для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча би в 3 рази» [10]. Пересічні громадяни можуть придбати нерухомість, тільки реалізувавши свою попередню власність. Банківська сфера не працює з достатньою ефективністю на цьому ринку.

Подальша перспектива розвитку іпотеки значно залежить від стабільності політико-економічної ситуації в країні, загального зміцнення економіки, змін курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи. Розвиток іпотечного кредитування позитивно вплине на формування ринку нерухомості України.

Висновки з проведеного дослідження.

У статті проведено дослідження ринку нерухомості України, який є важливим складником національної економіки. Виявлено, що на сучасний стан впливає недостатнє розроблення законодавчої бази, низька платоспроможність громадян, нестабільність політико-економічної ситуації. Проведене дослідження виявило, що збільшення обсягів будівництва у сфері нерухомості не свідчить про зростання обсягів введення в експлуатацію новобудов; загальна площа прийнятого в експлуатацію житла має тенденцію до скорочення. Основними тенденціями сучасного періоду є скорочення собівартості житла, реалізоване через скорочення загальної площі в бюджетному секторі та створення додаткових інфраструктурних і інженерних забезпечень в інших секторах.

Негативними факторами, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку нерухомості, відзначено скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів у забудовників.

На думку авторів, основною умовою формування сучасного ринку житлової нерухомості та виходу його зі стану депресивної стабільності повинно бути встановлення балансу між плато-

спроможністю населення та ціновою політикою забудовників; більш широке впровадження еко-стандартів та спрямованість на будівництво енергоефективних будівель.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Хавар Ю.С. Сучасний стан формування ринку нерухомості України / Хавар Ю.С., Сай В.М. // Молодий вчений. 2015. № 4. С. 73–78.
2. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми / Е.В. Галицька // Проблеми науки. 2012. № 1. С. 40–47.
3. Свистун Є.А. Особливості та проблеми функціонування ринку нерухомості Полтавського регіону / Свистун Є.А., Даниленко Т.І. // Економіка та регіон. 2011. № 3. С. 34–38.
4. Верхоглядова Н.І. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин / Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю. // Механізм регулювання економіки. 2011. № 3. С. 197–205.
5. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості / Л.О. Богінська // Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер. : Економіка. 2015. Вип. 2(2). С. 127–133.
6. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості / Л. О. Богінська // Вісник СНАУ (Серія «Будівництво»). 2014. № 8 (18). С. 18–24.
7. Статистична інформація. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
8. Бібік Н.В. Екологічне будівництво як інноваційний підхід формування сталого розвитку України // Екологічне будівництво як інноваційний підхід формування сталого розвитку України. 2014. Том 10. № 1. С. 24–29.
9. Ровенчак Т.Г. Підвищення енергоефективності багатопверхових житлових будинків [Електронний ресурс] / Т. Г. Ровенчак, А. М. Пасічнюк // Матеріали XLV Науково-технічної конференції ВНТУ, Вінниця, 23–24 березня 2016 р. Електрон. текст. дані. 2016. URL: <http://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2016/paper/view/95>.
10. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6328>

REFERENCES:

1. Khavar Yu.S., Sai V.M. (2015) Suchasnyi stan formuvannia rynku nerukhomosti Ukrainy [The current state of the real estate market of Ukraine]. *Molodyi vchenyi*, no. 4, pp. 73–78.
2. Halytska E.V. (2012) Rynok nerukhomosti v Ukraini: osoblyvosti ta problemy [Real estate market in Ukraine: features and problems]. *Problemy nauky*, no. 1, pp. 40–47.
3. Svystun Ye.A., Danylenko T.I. (2011) Osoblyvosti ta problemy funktsionuvannia rynku nerukhomosti Poltavskoho rehionu [Features and problems of functioning of the real estate market of the Poltava region]. *Ekonomska ta rehion*, no.3, pp. 34–38.

4. Verkhohliadova N.I., Shchekhlova O.Yu. (2011) Sutnist i mistse nerukhomosti v systemi rynkovykh vidnosyn [The essence and place of real estate in the system of market relations]. *Mekhanizm rehuliuвання ekonomiky*. No. 3, pp. 197–205.
5. Bohinska L. O. (2015) Rynok nerukhomosti: stan ta rehionalni osoblyvosti [Real estate market: state and regional features]. *Naukovyi visnyk Mukachivskoho derzhavnogo universytetu*. Ser. : *Ekonomika*, no. 2(2), pp. 127–133.
6. Bohinska L.O. (2014) Udoskonalennia protsesu otsinky nerukhomosti yak neobkhidna umova rozvytku rynku nerukhomosti [Improvement of the real estate valuation process as a necessary condition for the development of the real estate market]. *Visnyk SNAU (Seriiia "Budivnytstvo")*, no. 8 (18), pp. 18–24.
7. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2018) *Statystychna informatsiia* [Statistical information]. Kyiv: Informatsiino-analitychne ahentstvo. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> Accessed 21.10.2018
8. Bibik N.V. (2014) Ekolohichne budivnytstvo yak innovatsiinyi pidkhid formuvannia staloho rozvytku Ukrainy [Ecological building as an innovative approach to the formation of sustainable development of Ukraine]. *Ekolohichne budivnytstvo yak innovatsiinyi pidkhid formuvannia staloho rozvytku Ukrainy*, Vol. 10, no. 1, pp. 23–29.
9. Rovenchak T.H., Pasichniuk A.M. (2016) Pidvyshchennia enerhoefektyvnosti bahatopoverkhovykh zhytlovykh budynkiv [Increase of energy efficiency of multistory dwelling houses]. *Proceedings of the XIV Naukovo-tehnichnoi konferentsii VNTU (Ukraine, Vinnitsa, Marche 23–24, 2016)*. Available at: <http://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2016/paper/view/95> Accessed 20.11.2018
10. Ruda, Oksana (2018), "Formation of mortgage lending in Ukraine", *Efektivna ekonomika*, [Online], vol. 5, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6328> (Accessed 03 Nov 2018).

Petryshchenko N.A.

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Economics and Entrepreneurship
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

Andriianov V.S.

Student
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

Ryzhova G.R.

Student
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

RESEARCH ESTATE MARKET IN UKRAINE

The article conducted a study of the real estate market of Ukraine, which is an important component of the national economy, and is closely related to other sectors of the national economy.

The formation of the Ukrainian real estate market in modern conditions is characterized by uneven development of its segments. The current state of market and its formation is influenced by insufficient development of the legislative base, low solvency of citizens. Acquisition of real estate is relevant for different categories of the population, and it is especially important for young people. There is a need to investigate the state of the market and the dynamics of factors that influence the development and development of the real estate market. The purpose of the article is to identify general tendencies in the development of the real estate market in Ukraine in conditions of European integration and to determine the factors of influence.

Four spheres of functioning of the real estate market in Ukraine are defined: sphere of real estate investment; a market in which real estate acts as a special kind of goods; the market of services, creates conditions for life and life support of a person; catalyst for the development of related branches of the national economy.

A study was conducted according to the data of the State Statistics Service of Ukraine, which showed that the increase in construction volumes in the real estate sector does not indicate an increase in the volume of commissioning of new buildings; the total area of residential housing adopted tends to be reduced. Factors that have a negative impact on the formation of the real estate market have been identified. Among them there was marked reduction of incomes of the population, weak development of small and medium business, instability of the hryvnia rate, difficult political and economic situation of the country.